TENGAH REALTY (M) SDN BHD A

lwn.

SKYVALE SDN BHD & SATU LAGI

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA B
MOKHTAR SIDIN HMR
TENGKU BAHARUDIN SHAH HMR
ZALEHA ZAHARI HMR
[RAYUAN SIVIL NO: C-02-803-1996]
16 MAC 2007 C

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Perintah jualan - Hartanah dijual secara lelongan awam - Sama ada perintah jualan dan perlaksanaan perintah jualan tersebut patut diketepikan - Kelewatan yang keterlaluan - Sama ada pembeli hartanah tersebut merupakan pembeli* D *bona fide - Sama ada pembeli telah pun memperolehi hak yang sah terhadap hartanah tersebut - Sama ada Sijil Penjualan Borang F yang dikeluarkan oleh Mahkamah satu "irregularity" yang tidak menjejas penjualan tanah tersebut*

E

Ini adalah rayuan oleh perayu terhadap keputusan hakim Mahkamah Tinggi menolak dengan kos permohonan perayu untuk mengenepikan perintah jualan bertarikh 24 Ogos 1994 dan perlaksanaan perintah jualan tersebut pada 13 Disember 1994. Pada 27 Ogos 1993, satu penghakiman ingkar ('penghakiman ingkar tersebut') telah dimasukkan terhadap perayu oleh responden F pertama dan seterusnya responden pertama telah mendapat satu perintah larangan ke atas tanah milikan perayu berasaskan kepada penghakiman ingkar tersebut. Responden pertama telah memfailkan satu permohonan di Mahkamah Tinggi untuk perintah supaya hartanah tersebut dijual secara lelongan dan seterusnya, pada G 24 Ogos 1994, satu perintah persetujuan telah dirakamkan menunjukkan kedua-dua pihak telah bersetuju bahawa tanah tersebut dijual secara lelongan awam. Pada 8 November 1994, perayu telah memfailkan satu saman-dalam-kamar untuk H mengenepikan penghakiman ingkar tersebut, serta juga untuk perintah supaya semua tindakan perlaksanaan penghakiman ingkar tersebut ditangguh sehingga permohonan yang baru difailkan itu diputuskan. Lebih dari sebulan kemudian, perayu telah memfailkan satu lagi saman-dalam-kamar untuk perintah supaya lelongan awam I hartanah berkenaan ditangguhkan sehingga permohonan perayu untuk mengenepikan penghakiman ingkar tersebut diputuskan

dengan muktamad. Pada 13 Disember 1994, lelongan awam hartanah tersebut telah berjalan seperti yang ditetapkan oleh Mahkamah Tinggi dan responden kedua telah berjaya membeli hartanah tersebut dengan harga RM3,650,000. Mahkamah telah kemudiannya, pada 18 April 1995, mengeluarkan Borang F di bawah s. 256 Kanun Tanah Negara. Lebih dari setahun setelah penjualan tersebut, Mahkamah Tinggi telah mengenepikan penghakiman ingkar tersebut. Berikutan itu, perayu telah memfailkan satu saman-dalam-kamar supaya perintah jualan yang membenarkan lelongan awam tersebut dan perlaksanaan perintah jualan tersebut diketepikan. Responden kedua, yang bertindak sebagai pencelah, menentang permohonan perayu dan hakim Mahkamah Tinggi telah memutuskan untuk menolak permohonan perayu dengan kos. Oleh itu, perayu merayu terhadap keputusan tersebut.

Diputuskan (menolak rayuan)
Oleh Zaleha Zahari HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Berdasarkan fakta and latarbelakang kes ini, YA Hakim telah membuat keputusan yang tepat atas isu-isu yang telah dibangkitkan oleh perayu. Tempoh masa hampir dua tahun dari tarikh lelongan awam diadakan merupakan satu kelewatan yang keterlaluan untuk perayu menimbulkan isu-isu yang telah dibangkitkan, khususnya berhubung dengan harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah. Sekiranya perayu ingin mencabar harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah, perayu seharusnya mencabar harga rezab tersebut sebaik sahaja mereka dimaklumkaan berhubung dengan harga rezab tersebut dan tidak membiarkan lelongan awam diteruskan sehingga semua urusan lelongan tersebut telah disempurnakan sepenuhnya. Fakta bahawa responden kedua merupakan pembeli *bona fide* dengan balasan yang bernilai wajar diambil kira, serta juga fakta bahawa pembelian tersebut telah disempurnakan dan responden kedua telah pun memperolehi hak yang sah terhadap hartanah tersebut. Berhubung dengan Sijil Penjualan Borang 16F yang dikeluarkan oleh mahkamah, ianya merupakan satu "irregularity" yang tidak menjejas penjualan tanah yang berkenaan. (perenggan 16 & 17)

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, s. 256

Bagi pihak perayu - Ng Choong Meng; T/n Ng Choong Meng & Co
Bagi pihak responden pertama - T/n Vendargon & Partners
Bagi pihak responden kedua - Anthony Kuan; T/n SM Kam & Assoc

[Rayuan dari Mahkamah Tinggi, Kuantan; No: 37-3-1994]

Dilaporkan oleh Suresh Nathan

PENGHAKIMAN

Zaleha Zahari HMR:

[1] Rayuan ini telah ditolak pada 13 Mac 2006. Keputusan Hakim Mahkamah Tinggi Kuantan bertarikh 21 November 1996 menolak dengan kos permohonan perayu untuk mengenepikan Perintah Jualan bertarikh 24 Ogos 1994 dan perlaksanaan Perintah Jualan tersebut pada 13 Disember 1994 telah disahkan. Alasan-alasan keputusan tersebut adalah seperti berikut.

[2] Latarbelakang kes ini menunjukkan bahawa pada 27 Ogos 1993 satu penghakiman ingkar telah dimasukkan terhadap defendan (perayu dalam rayuan ini) oleh responden (1) iaitu, plaintif dalam tindakan Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur Guaman Sivil No. S4-22-446-1993 (kemudian ini dirujuk "Guaman Sivil Kuala Lumpur").

[3] Seterusnya, pada 25 September 1993, responden (1) telah mendapat satu Perintah Larangan keatas tanah di bawah pegangan Geran No. 5739 Lot 108 Mukim Binjai Kemaman Terengganu ("hartanah tersebut"), milikan perayu, berasaskan kepada penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 yang telah diperolehi dalam Guaman Sivil Kuala Lumpur itu.

[4] Responden (1) seterusnya, pada tahun 1994, telah memfailkan satu permohonan di Mahkamah Tinggi Kuantan iaitu, Permohonan Perlaksanaan A/E No. 37-3-1994 (kemudian ini dirujuk "Permohonan Perlaksanaan Kuantan"), untuk perintah supaya hartanah tersebut dijual secara lelongan awam.

[5] Pada 24 Ogos 1994 satu perintah persetujuan telah dirakamkan di dalam Permohonan Perlaksanaan Kuantan oleh YA Hakim Ariffin bin Zakaria dengan kehadiran peguam responden (1) dan peguam perayu. Menurut perintah persetujuan yang telah

dirakam itu, kedua-dua pihak telah bersetuju bahawa hartanah tersebut dijual secara lelongan awam menurut arahan Penolong Kanan Pendaftar. Arahan seterusnya telah dikeluarkan oleh Timbalan Pendaftar pada 21 September 1994. Di antara lain, Timbalan Pendaftar telah menetapkan tarikh lelongan awam bagi hartanah tersebut pada 8 November 1994 dengan harga rezab sebanyak RM3,640,000.

[6] Pada 8 November 1994 (iaitu, tarikh yang telah ditetapkan untuk lelongan hartanah tersebut pada ketika itu) perayu telah memfailkan satu saman-dalam-kamar dalam Guaman Sivil Kuala Lumpur untuk mengenepikan penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 yang telah dijatuhkan terhadapnya, serta juga untuk perintah supaya semua tindakan perlaksanaan penghakiman ingkar tersebut ditangguh sehingga permohonan yang baru difailkan itu diputuskan. Mahkamah telah menetapkan permohonan perayu ini pada 24 April 1995 untuk perbicaraan.

[7] Lebih dari sebulan kemudian, iaitu, pada 12 Disember 1994, perayu telah memfailkan satu lagi saman-dalam-kamar dalam Permohonan Perlaksanaan Kuantan untuk perintah supaya lelongan awam hartanah berkenaan (yang pada ketika itu dijadualkan akan diadakan pada hari keesokannya, 13 Disember 1994) ditangguhkan sehingga permohonan perayu yang failkan pada 8 November 1994 dalam Guaman Sivil Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur diputuskan dengan muktamad.

[8] Pada 13 Disember 1994 lelongan awam hartanah tersebut telah berjalan seperti yang ditetapkan oleh Mahkamah Tinggi Kuantan. Khas Promosi Sdn. Bhd. (iaitu, responden (2) dalam rayuan ini) merupakan pembeli yang berjaya di lelongan awam hartanah tersebut dengan harga RM3,650,000. Mahkamah telah kemudiannya, pada 18 April 1995, mengeluarkan Borang F dibawah s. 256 Kanun Tanah Negara.

[9] Lebih dari setahun setelah hartanah tersebut dijual secara lelongan awam kepada responden (2), iaitu, pada 27 Mei 1996, Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur telah memerintahkan untuk mengenepikan penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 yang dimasukkan terhadap perayu di dalam Guaman Sivil Kuala Lumpur. Berikutan dengan perkembangan ini perayu telah, pada 19 Jun 1996, memfailkan satu saman-dalam-kamar dalam Permohonan

Perlaksanaan Kuantan supaya Perintah Jualan yang membenarkan lelongan bertarikh 24 Ogos 1994 dan perlaksanaan Perintah Jualan tersebut yang dilaksanakan pada 13 Disember 1994 diketepikan. A

[10] Hafizah binti Besar Said, Pengarah perayu, dalam afidavit menyokong permohonan tersebut menyatakan bahawa oleh kerana penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 telah diketepikan oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur pada 27 Mei 1996, perintah bertarikh 24 Ogos 1994 harus juga diketepikan. Perayu menyatakan Encik Vadiveloo, peguam yang hadir bagi pihak perayu pada perbicaraan saman-dalam-kamar pada 24 Ogos 1994, tidak ada otoriti untuk mewakili perayu kerana perayu tidak pernah melantik Encik Vadiveloo untuk bertindak bagi pihak perayu. B C

[11] Responden (2) telah memfailkan permohonan untuk mencelah di perbicaraan saman-dalam-kamar tersebut dan permohonan ini telah dibenarkan oleh mahkamah pada 31 Julai 1996. Di antara alasan yang telah dikemukakan oleh responden (2) menentang permohonan perayu ialah, oleh kerana perintah bertarikh 24 Ogos 1994 merupakan satu perintah persetujuan oleh peguam kedua-dua pihak, perintah persetujuan tersebut tidak boleh diketepikan melalui permohonan yang telah difailkan itu. Juga, dalam keadaan mana perayu tidak memfailkan permohonan untuk menghalang lelongan hartanah tersebut dijalankan, perayu adalah diestop dari berbuat demikian. Dalam keadaan mana responden (2) adalah seorang pembeli *bona fide* hartanah tersebut pada lelongan awam yang telah diadakan dengan balasan yang bernilai, serta dalam keadaan mana pembelian tersebut telah disempurnakan dengan sepenuhnya, responden (2) telah memperolehi hak yang sah berhubung dengan hartanah tersebut. D E F

[12] Hakim Mahkamah Tinggi Kuantan telah memutuskan untuk menolak permohonan perayu dengan kos berasaskan kepada kesemua alasan-alasan yang telah dikemukakan oleh responden (2). Hakim telah menerima sebagai fakta bahawa responden (2) adalah seorang pembeli yang *bona fide* hartanah tersebut pada lelongan awam yang telah diadakan dengan balasan yang bernilai. Beliau telah juga mengambil kira bahawa bayaran telah dibuat sepenuhnya dan pembelian telah disempurnakan, dan responden (2) telah memperolehi hak yang sah terhadap hartanah tersebut, dan hak responden (2) akan terjejas sekiranya permohonan perayu tersebut dibenarkan. Satu lagi perkara yang telah diambil kira oleh YA G H I

A Hakim ialah kemungkinan bahawa wang yang telah dibayar oleh responden (2) tidak akan dibayar balik kepadanya dan ini akan menyebabkan ketidakadilan kepada pihak responden (2).

[13] Berhubung dengan dakwaan perayu bahawa mereka tidak
B diwakili oleh peguam yang mempunyai otoriti bertindak bagi pihak mereka di perbicaraan saman-dalam-kamar kandungan (8A), dan dengan itu perintah persetujuan pada 24 Ogos 1994 adalah tidak sah, mahkamah telah memutuskan dalam keadaan mana firma Tetuan Durai & Associates telah dilantik oleh perayu, walaupun
C perayu tidak melantik Encik M.A. Vadiveloo atas namanya, seorang peguam dari firma peguam tersebut mempunyai kuasa untuk mewakili perayu di pendengaran saman-dalam-kamar lampiran (8A) dan perintah persetujuan yang telah dirakamkan pada 24 Ogos 1994 adalah sah dan berkuatkuasa.

D **[14]** Berhubung dengan isu harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah pula, hakim telah memutuskan ianya tidak wajar dipersoalkan oleh perayu di peringkat itu. YA Hakim telah memutuskan sekiranya perayu ingin mempersoalkan harga rezab
E yang telah ditetapkan oleh mahkamah, mereka perlu mengemukakan bantahan mereka sebaik sahaja dimaklumkan berhubung dengan perkara tesebut dan tidak membiarkan lelongan awam diteruskan dan responden (2) telah berjaya untuk membeli hartanah tersebut dan telah pula membayar harga jualan
F sepenuhnya.

[15] Hakim juga telah memutuskan perayu diestop untuk menimbulkan isu-isu yang telah dibangkitkan dalam keadaan mana hampir dua tahun telah berlalu dan tidak wajar dipertimbangkan kerana ia akan menimbulkan ketidakadilan kepada responden (2).
G Beliau juga berpendapat Sijil Penjualan di dalam Borang 16F yang dikeluarkan oleh mahkamah merupakan hanya satu "irregularity" dan tidak menjejas penjualan tanah yang berkenaan oleh kerana Borang 16F itu merupakan kesilapan dari segi "form" sahaja dan bukan "substance". Responden (2), pembeli *bona fide* di lelongan
H awam yang telah diadakan itu tidak seharusnya menanggung sebarang kerugian akibat dari kegagalan perayu untuk mengambil tindakan untuk menjaga kepentingan mereka sendiri.

[16] Berdasarkan fakta dan latarbelakang kes ini kami memutuskan
I YA Hakim telah membuat keputusan yang tepat atas isu-isu yang telah dibangkitkan oleh perayu. Kami bersetuju tempoh masa hampir dua tahun dari tarikh lelongan awam diadakan merupakan

satu kelewatan yang keterlaluan untuk perayu menimbulkan isu-isu yang telah dibangkitkan khususnya, berhubung dengan harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah. Sekiranya perayu ingin mencabar harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah, perayu seharusnya mencabar harga rezab tersebut sebaik sahaja mereka dimaklumkan berhubung dengan harga rezab tersebut dan tidak membiarkan lelongan awam diteruskan sehingga semua urusan lelongan tersebut telah disempurnakan sepenuhnya.

[17] Kami bersetuju fakta bahawa responden (2) merupakan pembeli *bona fide* dengan balasan yang bernilai wajar diambil kira, serta juga fakta bahawa pembelian tersebut telah disempurnakan dan responden (2) telah pun memperolehi hak yang sah terhadap hartanah tersebut. Berhubung dengan Sijil Penjualan Borang 16F yang dikeluarkan oleh mahkamah, kami bersetuju ianya merupakan satu "irregularity" yang tidak menjejas penjualan tanah yang berkenaan.

[18] Dalam keadaan ini mahkamah telah menolak rayuan ini dengan kos.